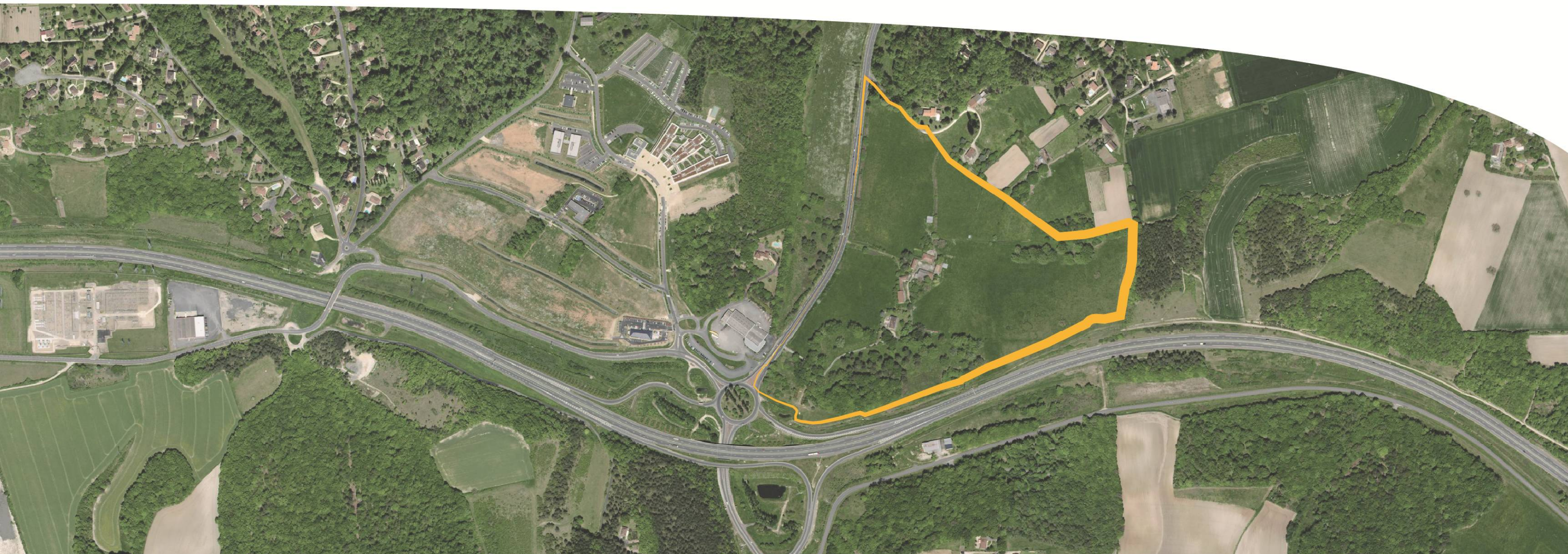


Projet d'extension du parc d'activités économiques de Cré@vallée
sur le secteur de la Petite Borie à Coulounieix-Chamiers

PIECE A - DECLARATION DE PROJET



Ce document a été établi pour le compte de Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux (GPx) par SCAMBIO Urbanisme.



Pauline VIGNERON
Urbaniste - Programmiste

06 88 35 00 09
scambio.urbanistes@gmail.com

TABLE DES MATIERES

1.	PREAMBULE	4
2.	GENERALITES SUR LA DECLARATION DE PROJET	5
2.1.	LA DECLARATION DE PROJET	5
2.1.1.	Définition	5
2.1.2.	Champ d'application.....	5
2.1.3.	Objet	5
2.2.	LE DEROULEMENT DE LA PROCEDURE	5
2.2.1.	L'engagement de la procédure	5
2.2.2.	L'examen conjoint et les consultations	5
2.2.3.	L'enquête publique.....	5
2.2.4.	L'avis de l'organe délibérant de l'EPCI	5
2.2.5.	La Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du document d'urbanisme.....	5
2.3.	LE CONTENU DU DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITE DANS LE CADRE D'UNE DECLARATION DE PROJET	5
2.3.1.	Le dossier relatif à l'intérêt général du projet.....	5
2.3.2.	Le dossier relatif à la mise en compatibilité des documents d'urbanisme	6
2.1.	TEXTES REGISSANT LA PROCEDURE DE DECLARATION DE PROJET	6
2.1.1.	Article L153-54 du Code de l'Urbanisme.....	6
2.1.2.	Article L300-6 du Code de l'Urbanisme	6
3.	PRESENTATION GENERALE DU PROJET	7
3.1.	LA SUPERFICIE DES PARCS D'ACTIVITES ECONOMIQUES EXISTANTS SUR LE TERRITOIRE DE L'AGGLOMERATION DE PERIGUEUX.....	7
3.2.	LA DYNAMIQUE DES PARCS D'ACTIVITES ECONOMIQUES SUR LE TERRITOIRE DE L'AGGLOMERATION DE PERIGUEUX.....	7
3.2.1.	Les surfaces commerciales disponibles s'élèvent à 42ha.....	7
3.2.2.	Le Grand Périgueux commercialise chaque année 5 hectares en moyenne	7
3.2.3.	Le Grand Périgueux spécialise ses parcs d'activités	7
3.2.4.	Entre la décision de réaliser un parc d'activités et sa réalisation trois quatre ans minimum sont nécessaires	7
3.2.5.	Conclusion sur la nécessité d'aménager le secteur de la Petite Borie	7
3.3.	LA PRESENTATION DU PROJET D'EXTENSION DU PARC D'ACTIVITES ECONOMIQUES DE CRE@VALLEE SUR LE SECTEUR DE LA PETITE BORIE.....	7
3.3.1.	Situation générale.....	7
3.3.2.	Les éléments de programme à accueillir sur l'extension du parc d'activités	7
3.3.3.	Le parti d'aménagement : accueillir en douceur des activités économiques dans un cadre paysager à forte valeur écologique	8
3.3.3.1.	L'organisation du site et le plan de composition.....	8

3.3.3.2.	Des ilots aménagés sur des plateformes prêtes à livrer	8
3.3.3.3.	Les principes de composition paysagère : le paysage, support de l'aménagement	8
3.3.3.4.	Les principes de la trame viaire	9
4.	CONTEXTE ADMINISTRATIF DU PROJET SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE COULOUNIEUX-CHAMIER	12
4.1.	LE DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR S'APPLIQUANT AU TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE COULOUNIEUX-CHAMIER.....	12
4.2.	LES AUTRES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX DE PLANIFICATION S'APPLIQUANT SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL.....	12
4.3.	LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE SPECIFIQUES AU TERRITOIRE COMMUNAL S'IMPOSANT AU PROJET	12
4.4.	LES AUTRES CONTRAINTES SPECIFIQUES AU TERRITOIRE COMMUNAL S'IMPOSANT AU PROJET	12
5.	LES ÉVOLUTIONS AUTORISÉES PAR LA DECLARATION DE PROJET DANS LE DOCUMENTS D'URBANISME	13
5.1.	LES ADAPTATIONS DU PADD POUR LES BESOINS DU PROJET	13
5.2.	LES ADAPTATIONS DES OAP POUR LES BESOINS DU PROJET.....	13
5.3.	LES ADAPTATIONS DU REGLEMENT GRAPHIQUE POUR LES BESOINS DU PROJET	13
5.4.	LES ADAPTATIONS DU REGLEMENT ECRIT POUR LES BESOINS DU PROJET	13

1. PRÉAMBULE

Parmi les six parcs d'activités de la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux, Cré@Vallée jouit d'une position unique en bordure de l'A89 (Bordeaux-Lyon-Genève) et du principal nœud routier de la Dordogne (A89/N21).

Ce site, d'environ 80 ha, se répartit de part et d'autre de l'autoroute :

- Cré@vallée Nord, sur le territoire de Coulounieix-Chamiers ;
- Cré@vallée Sud, sur celui de Notre-Dame de Sanilhac.

L'extension projetée par la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux sur le secteur de la Petite Borie à Coulounieix-Chamiers répond à deux enjeux principaux :

- La pénurie de terrains commercialisables à vocation économique ;
- La nécessité de renforcer et de diversifier son potentiel foncier notamment en direction des entreprises dont l'activité nécessite de grandes emprises.

Le présent document constitue le dossier de Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Coulounieix-Chamiers. Cette Déclaration de Projet a pour objet rendre possible la mise en œuvre des aménagements prévus.

Une demande de dérogation au titre des articles L111-6 à L111-10 du Code de l'Urbanisme est jointe à la présente Déclaration de Projet afin d'établir des reculs compatibles avec le projet porté par la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux (35 mètres par rapport à l'axe central de la RD6021, 50 mètres par rapport à l'axe central de l'A89).

Le présent dossier propose, d'une part, la présentation des principales caractéristiques du projet justifiant les évolutions du PLU et, d'autre part, ces évolutions elles-mêmes afin de permettre au lecteur de bien appréhender l'importance de celles-ci. On rappellera que ce document est indissociable du dossier de mise en compatibilité du document d'urbanisme de la commune de Coulounieix-Chamiers.

2. GÉNÉRALITÉS SUR LA DÉCLARATION DE PROJET

2.1. LA DÉCLARATION DE PROJET

2.1.1. Définition

Conformément à l'article L. 153-54 du Code de l'Urbanisme, lorsque les dispositions du Plan d'Occupation des Sols (POS) ou du Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé d'une commune ou d'un EPCI concerné ne permettent pas la réalisation d'une opération faisant l'objet d'une Déclaration de Projet, elles doivent être revues pour être mises en compatibilité avec celle-ci.

Ce dispositif constitue une procédure simple et accélérée de mise en compatibilité des documents d'urbanisme pour les actions et opérations d'aménagement.

2.1.2. Champ d'application

L'obligation d'inscrire la faisabilité réglementaire d'une opération faisant l'objet d'une Déclaration de Projet dans leur document d'urbanisme s'impose à toutes les communes ou EPCI concernés dès lors qu'ils sont dotés d'un tel document.

Au vu des textes, compte tenu de la nature du projet, et quel que soit le bénéficiaire de la Déclaration de Projet, la procédure de mise en compatibilité relève exclusivement de la compétence du Président de la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux.

Le Préfet de Département appréciera, sur la base d'un dossier transmis par le maître d'ouvrage, d'une part la caractère d'intérêt général du projet et d'autre part, la compatibilité des dispositions du document d'urbanisme avec l'opération.

2.1.3. Objet

La Déclaration de Projet a pour objet d'autoriser des adaptations du PLU en vigueur de Coulounieix-Chamiers qui imposent la procédure de mise en compatibilité.

2.2. LE DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

Cinq grandes étapes jalonnent cette procédure.

2.2.1. L'engagement de la procédure

L'initiative de la procédure de déclaration de projet appartient à l'État ou ses établissements publics, les collectivités territoriales ou leurs groupements. Le Président de la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux conduit donc la procédure.

2.2.2. L'examen conjoint et les consultations

Un examen conjoint des dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan est organisé, avant l'ouverture de l'enquête publique, à l'initiative du Président de la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux. Sont conviés à participer à l'examen conjoint, outre le Préfet :

- Le maire ;

- L'Établissement Public de Coopération Intercommunal chargé du suivi du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) ;
- L'Établissement Publique de Coopération Intercommunal compétent en matière de Programme Local de l'Habitat (PLH) ;
- L'Autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains, dans les Périmètres de Transports Urbains ;
- La Région ;
- Le Département ;
- Les Chambres consulaires (Chambre de Commerce et d'Industrie, Chambre des Métiers, Chambre d'Agriculture).

Cet examen conjoint peut se traduire par l'organisation d'une réunion ad hoc à l'initiative de l'État.

Est également consultée, le cas échéant, la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, présidée par le préfet, qui associe des représentants de l'État, des collectivités territoriales et de leurs groupements, des professions agricole et forestière, des chambres d'agriculture et des organismes nationaux à vocation agricole et rurale, des propriétaires fonciers, des notaires, des associations agréées de protection de l'environnement et des fédérations départementales ou interdépartementales des chasseurs en application de l'article L.112-1-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime.

2.2.3. L'enquête publique

L'enquête publique porte à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du document d'urbanisme de la commune concernée.

2.2.4. L'avis de l'organe délibérant de l'EPCI

À l'issue de l'enquête publique, le dossier de mise en compatibilité du document d'urbanisme, les conclusions du commissaire-enquêteur ainsi que le Procès-verbal de l'examen conjoint est soumis à l'organe délibérant de l'EPCI. À défaut de décision, ce dernier est considéré comme favorable.

2.2.5. La Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du document d'urbanisme

A l'issue de l'enquête publique, l'EPCI compétent décide la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme. Celle-ci est approuvée par la Déclaration de Projet.

2.3. LE CONTENU DU DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITÉ DANS LE CADRE D'UNE DÉCLARATION DE PROJET

2.3.1. Le dossier relatif à l'intérêt général du projet

Il prend la forme d'une notice explicative indiquant l'objet de l'enquête, les caractéristiques les plus importantes de l'opération soumise à enquête, d'un plan de situation, ainsi que les raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, parmi les partis envisagés par le maître d'ouvrage, le projet soumis à enquête a été retenu.

2.3.2. Le dossier relatif à la mise en compatibilité des documents d'urbanisme

Le présent dossier de mise en compatibilité du PLU de la commune de Coulounieix-Chamiers comprend les pièces suivantes :

- Une notice explicative de présentation, définissant sur le territoire communal les caractéristiques essentielles du projet soumis à enquête et précisant ses incidences sur le document d'urbanisme en vigueur. Cette pièce complète le rapport de présentation du document d'urbanisme mis en compatibilité et lui sera annexée. Elle aborde deux sujets principaux :
 - La présentation du projet soumis à enquête (présentation générale et présentation des caractéristiques sur la commune) ;
 - Les incidences du projet sur le document d'urbanisme et la justification des évolutions apportées à ce document.
- Deux extraits du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) : dans la version initiale du document en vigueur et dans la version revue pour être mise en compatibilité avec le projet. L'évolution portera sur certaines cartographies (Orientations de projet pour l'environnement et les paysages, Orientations de projet pour les sites économiques et les équipements) ainsi que sur des éléments rédactionnels susceptibles de soulever des ambiguïtés si ils étaient maintenus en l'état ;
- Deux extraits des Orientations d'Aménagement : dans la version initiale du document en vigueur et dans la version revue pour être mise en compatibilité avec le projet. L'évolution portera uniquement sur le secteur du Pont du Cerf aux Gareloux classé en zone AUy1. En effet, le schéma n'indique pas la possibilité d'un développement du parc d'activités économiques de Cré@vallée Nord sur le secteur de la Petite Borie ;
- Deux extraits du document graphique du règlement : dans la version initiale du document en vigueur et dans la version revue pour être mise en compatibilité avec le projet. Compte tenu de la nature des évolutions apportées, l'évolution portera sur le contour des zones AUy1, A et N ;
- Deux extraits du document écrit du règlement : dans la version initiale du document en vigueur et dans la version revue pour être mise en compatibilité avec le projet. Compte tenu de la nature des évolutions apportées, l'évolution portera sur l'écriture du règlement de la zone AUy1.

Les autres pièces du document d'urbanisme ne nécessitent pas d'évolution.

2.1. TEXTES REGISSANT LA PROCEDURE DE DECLARATION DE PROJET

S'agissant des POS et PLU, la procédure de mise en compatibilité est élaborée conformément aux articles L. 153-54 et L. 300-6 du Code de l'Urbanisme.

2.1.1. Article L153-54 du Code de l'Urbanisme

(Abrogé par ORDONNANCE n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 - art. 12)

Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;

2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint.

2.1.2. Article L300-6 du Code de l'Urbanisme

(Modifié par ORDONNANCE n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 - art. 5)

L'Etat et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction. Les articles L. 143-44 à L. 143-50 et L. 153-54 à L. 153-59 sont applicables sauf si la déclaration de projet adoptée par l'Etat, un de ses établissements publics, un département ou une région a pour effet de porter atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables du schéma de cohérence territoriale et, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme.

Lorsque la déclaration de projet est adoptée par l'Etat, elle peut procéder aux adaptations nécessaires du schéma directeur de la région d'Ile-de-France, d'un schéma d'aménagement régional des régions d'outre-mer, du plan d'aménagement et de développement durables de Corse, d'une charte de parc naturel régional ou de parc national, du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux, du schéma d'aménagement et de gestion des eaux, de la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, du schéma régional de cohérence écologique ou du plan climat-air-énergie territorial. Ces adaptations sont effectuées dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables au contenu de ces règlements ou de ces servitudes.

Les adaptations proposées sont présentées dans le cadre des procédures prévues par les articles L. 143-44 à L. 143-50 et L. 153-54 à L. 153-59, auxquelles les autorités ou services compétents pour élaborer les documents mentionnés à l'alinéa précédent sont invités à participer.

Lorsque les adaptations proposées portent sur le schéma directeur de la région d'Ile-de-France, un schéma d'aménagement régional des régions d'outre-mer ou le plan d'aménagement et de développement durables de Corse, elles sont soumises pour avis, avant l'enquête publique, au conseil régional ou à l'Assemblée de Corse. Leur avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de trois mois. Cet avis est joint au dossier soumis à enquête publique. En cas d'avis défavorable, la déclaration de projet ne peut être prise que par décret en Conseil d'Etat.

Une déclaration de projet peut être prise par décision conjointe d'une collectivité territoriale ou d'un groupement de collectivités territoriales et de l'Etat.

Lorsque l'action, l'opération d'aménagement ou le programme de construction est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, les dispositions nécessaires pour mettre en compatibilité les documents d'urbanisme ou pour adapter les règlements et servitudes mentionnés au deuxième alinéa font l'objet d'une évaluation environnementale, au sens de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent article.

3. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DU PROJET

3.1. LA SUPERFICIE DES PARCS D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES EXISTANTS SUR LE TERRITOIRE DE L'AGGLOMÉRATION DE PÉRIGUEUX

Le Grand Périgueux gère actuellement 19 parcs d'activités économiques regroupant 500 entreprises et plus de 7000 salariés sur plus de 470 hectares, dont 360 hectares commercialisables.

3.2. LA DYNAMIQUE DES PARCS D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES SUR LE TERRITOIRE DE L'AGGLOMÉRATION DE PÉRIGUEUX

3.2.1. Les surfaces commerciales disponibles s'élèvent à 42ha

Actuellement, 42 hectares sont disponibles. Ceux présentant le plus de disponibilités sont :

- Borie Porte, (12 ha), à Trélissac ;
- Les Pradelles, (10 ha) à La Douze ;
- Cré@Vallée- Nord (6 ha) à Coulounieix-Chamiers.

3.2.2. Le Grand Périgueux commercialise chaque année 5 hectares en moyenne

La consommation annuelle (5 hectares) rapportée aux superficies disponibles sur les parcs d'activités actuels (40 hectares) pourrait laisser penser que le GPX dispose de réserves pour les 8 prochaines années. Mais il s'agit d'une vision en trompe-l'œil.

3.2.3. Le Grand Périgueux spécialise ses parcs d'activités

La spécialisation est mise en place pour faire en sorte que les aménagements correspondent aux besoins des entreprises.

Cette spécialisation qui est un gage de qualité à terme pour la pérennité des parcs d'activités oblige le Grand Périgueux à « spécialiser » ces parcs d'activités pour répondre à la demande d'entreprises de différents secteurs d'activité.

Pour commercialiser annuellement 5 hectares il faut donc pouvoir disposer du double (10 hectares), afin de pouvoir répondre à la demande.

3.2.4. Entre la décision de réaliser un parc d'activités et sa réalisation trois quatre ans minimum sont nécessaires

L'expérience montre que les différentes étapes (acquisition des terrains, études techniques, permis d'aménager, loi sur l'eau, étude d'impact, archéologie, modification éventuelle du PLU..) font que les délais de réalisation sont longs.

3.2.5. Conclusion sur la nécessité d'aménager le secteur de la Petite Borie

Il y a une nécessité pour le Grand Périgueux de disposer en même temps de plusieurs parcs d'activités avec des surfaces disponibles. Cela suppose d'anticiper et de lancer régulièrement l'aménagement de nouveaux parcs d'activités.

Aujourd'hui la demande à laquelle le Grand Périgueux ne peut pas répondre c'est celle de terrains plats, de grande dimension, de 2 à 5 hectares pour des entreprises de production ou de logistique.

L'exemple illustrant ce constat est le départ de Beauty Success dans un parc d'activités de Saint Astier car le Grand Périgueux ne pouvait pas lui proposer une parcelle plate de 4 hectares, à proximité d'un échangeur autoroutier.

Le lieu le plus adéquat pour aménager des terrains de ce type est à proximité d'un échangeur autoroutier. Cet atout associé à la proximité de la Ville de Périgueux et à la présence de services aux entreprises sur place font de Cré@vallée le site le plus adapté pour recevoir ces entreprises.

Au-dessus de Cré@vallée nord, une soixantaine d'hectares de terrains sont classés en AUY1. Le Grand Périgueux est propriétaire d'une partie d'entre eux. Le Grand Périgueux ne peut pas créer de parc d'activités destiné aux entreprises logistiques car ces terrains sont fortement chahutés.

Lors de la création du PLUi il est prévu de rendre une partie de ces terrains en terrains naturels ou agricoles. Pour le reste ils sont une réserve foncière pour des projets à plus long terme.

Les 13 hectares de terrains plats de la Petite Borie, à Coulounieix-Chamiers, le long de la RN 21, à 2 minutes de l'échangeur autoroutier 15 de l'A89 permettront donc au Grand Périgueux de se doter d'une offre de terrains à vocation économique dont elle ne dispose pas aujourd'hui.

3.3. LA PRÉSENTATION DU PROJET D'EXTENSION DU PARC D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES DE CRÉ@VALLÉE SUR LE SECTEUR DE LA PETITE BORIE

Les travaux du projet d'aménagements consistent à viabiliser les parcelles à vocation d'activité économique.

3.3.1. Situation générale

Le site de Cré@vallée Nord se localise sur la commune de Coulounieix-Chamiers.

Initié dans sa partie Sud-Ouest face à la A89 il s'étend jusqu'à l'avenue des Frères Peypelut au Nord de part et d'autre de la RD 6021, au Nord de l'autoroute A89, et intègre le site de la Petite Borie.

Cette zone est insérée dans une zone naturelle, principalement constitué de parcelles agricoles. L'espace est environné dans sa partie sud, par un premier pôle d'activités Créa Vallée Sud, au Nord par des bâtiments industriels situés à l'Est de la RD 6021, la Rampinsole et par le hameau de Charbonieras à l'Ouest et le secteur d'habitat de la Petite Forêt à l'Est.

L'extension projetée s'inscrit donc dans la continuité de la zone d'activité existante. Elle est suivie l'axe RD 6021 du Nord au Sud et se prolonge vers l'Ouest le long de l'Autoroute A89.

3.3.2. Les éléments de programme à accueillir sur l'extension du parc d'activités

Les éléments de programme sont conçus de manière à établir un équilibre et une articulation entre activités économiques et activités agricoles, entre espaces urbanisés et espaces naturels à forte connotation environnementale.

Il est précisé que les terres agricoles situées sur le site de la Petite Borie ne sont plus exploitées.

Le programme envisagé prévoit notamment l'accueil d'activités artisanales, tertiaires industrielles (voire commerciales si elles sont associées à une activité de production, de négoce de gros).

Le projet envisage de réserver des terrains pour l'agriculture, notamment lorsque la pente est trop forte et /ou que ces espaces sont nécessaires aux continuités et aux équilibres écologiques. Ces espaces agricoles seront gérés en prairies de fauches tardives.

Ainsi, sur le site, l'activité agricole et l'activité économique seront associées, imbriquées. Pour maintenir cette cohérence et cet équilibre, il est essentiel que des espaces dédiés à l'activité agricole soient pérennisés.

3.3.3. Le parti d'aménagement : accueillir en douceur des activités économiques dans un cadre paysager à forte valeur écologique

Le parti d'aménagement retenu est d'accueillir « en douceur » des activités économiques dans un cadre paysager à forte valeur écologique.

Ceci revient à préserver les espaces nécessaires au maintien optimum d'équilibres écologiques : eau, habitats (flore), faune, trame végétale existante, relief.

Le projet se situe à proximité immédiate de l'échangeur d'accès à l'autoroute A89, en lien avec la gare et le centre-ville de Périgueux par une voie majeure, la RD 6021 et la nouvelle ligne de bus rapide Nord Sud Express (NSE). Cette ligne, plus particulièrement destinée aux actifs, dispose d'une bonne fréquence (15 à 20 mn) aux heures de pointe (6h15-9h00, 11h30-14h00, 16h30-19h00), d'une vraie rapidité rendue possible par peu d'arrêts intermédiaires et de correspondances systématiques avec les horaires TER en heures de pointe.

Le site est accessible en plusieurs points, et notamment par un nouveau giratoire sur la RD 6021.

Les cheminements piétons sont reliés au point de connexion de la ligne de transports en commun (NSE), assurant une liaison rapide à la zone économique.

Le nouveau quartier est en continuité avec son environnement car il se situe :

- En continuité de Cré@Vallée ;
- En liens directs avec deux sites d'habitat à l'Ouest et des hameaux à l'Est et une zone d'habitat future,
- En lien indirect avec le centre-bourg, et le plateau intermédiaire notamment par des déplacements doux à prévoir,
- En lien indirect avec certains équipements publics (la plate-forme de tri des déchets ménagers de l'Agglomération du Grand Périgueux à la Rampinsolle, le centre de loisirs des Cruchaux).

Une trame générale de liaisons douces est à mettre en place au travers :

- D'un axe fort (reliant le bourg aux itinéraires de randonnée) ;
- D'un maillage piétonnier desservant l'ensemble du site, relié à l'arrêt de bus.

La préservation des liaisons biologiques et du cadre paysager sera assurée par :

- Des trames « paysage », « viaire » (chemins) et « agricole », pour relier espaces morcelés et naturels ;
- Une pratique agricole favorisée sur les secteurs ne pouvant être urbanisés.

Il s'agit de mixer des activités économiques et agricoles dans une organisation en chaîne. En effet, il n'y avait plus depuis presque une dizaine d'années d'activités agricoles sur ces terres, or, d'une part en attendant la concrétisation du projet, le Grand Périgueux a mis ces terres à disposition de la SAFER pour des éleveurs bovins, et d'autre part à l'issue du projet, une partie de ces zones en déprises seront remises en exploitation et entretenues (6 ha).

3.3.3.1. L'organisation du site et le plan de composition

L'organisation générale du site s'articule autour :

- Du placement des activités en façade de la RD 6021 et de l'autoroute ;
- De la création d'une voie nouvelle interne en lien avec les espaces naturels environnants ;
- Du lien de l'opération au pôle existant de Cré@vallée 1.

3.3.3.2. Des îlots aménagés sur des plateformes prêtes à livrer

Pour maîtriser la qualité des aménagements, l'image du parc d'activités et gérer adéquatement les déblais/remblais, les plateformes sont réalisées dans le cadre de l'aménagement de l'opération. Les talus soutenant les plateformes sont majoritairement dans l'espace public. Les bassins de rétention des eaux pluviales sont calés le plus souvent le long de ces talus. Enherbés, ils participent à la composition et à la qualité des aménagements.

La profondeur moyenne des îlots recherchée est de 50 mètres. Les îlots sont divisibles en lots. Les accès sont conditionnés par la configuration des plateformes et des talus. Les îlots situés sur des pentes à fort relief, le long de l'A89, et à l'Est de la RD 6021 sont aménagés sur des plateformes calées finement sur le talweg.

Les constructions sont implantées sur les plateformes, certains îlots sont parfois sur 2 ou plusieurs plateformes. Dans certains cas, les bâtiments seront adaptés à la topographie. Certaines dispositions seront prises pour assurer un front bâti de qualité le long des voies nouvelles et existantes.

3.3.3.3. Les principes de composition paysagère : le paysage, support de l'aménagement

Le parti d'aménagement propose de tisser un lien entre le cœur du site et les grandes structures paysagères qui s'étendent au-delà en s'appuyant sur le végétal et le relief existants.

En reliant les haies champêtres, en prolongeant les lisières, les continuités végétales arborées et arbustives qui maillent le site et constituent la trame végétale principale. Les espaces semi-naturels préservés sont ainsi soutenus et marqués par cette trame qui, en se prolongeant, dessine des « enclos » de terrains constructibles.

Ce maillage général est ensuite redécoupé, fragmenté par la structure viaire qui suivra au plus près les courbes de niveaux, respectant ainsi les ondulations du relief et le cheminement naturel des eaux de pluies.

Les choix paysagers sont les suivants :

- La préservation des liaisons biologiques et du cadre paysager ;
- Afin de garantir la qualité de l'aménagement du parc d'activités, la trame paysagère structurante est projetée à l'échelle du territoire. Les coupures occasionnées par la trame viaire (notamment la RD 6021 et l'A89 au Sud) ont créé des délaissés qu'il est indispensable d'intégrer à la lecture de l'ensemble. C'est l'occasion d'étudier toutes les lisières du projet et de les traiter en épaisseur. Le projet du parc va modifier le paysage. L'échelle du parc d'activités implique un projet de paysage dynamique sans rupture avec l'environnement. On va passer d'un paysage naturel au paysage construit. Une ambition végétale forte est indispensable pour retrouver un équilibre. Épaisseur et matière sont à conjuguer pour y arriver : voiries, limites parcellaires, abords du bâti, sont traités avec la même palette végétale (voir annexe). Bandes boisées, bosquets, haies bocagères épaisses, alignements ;
- La trame paysagère projetée s'appuie sur la structure végétale existante. Le maillage bocager et les espaces boisés traversent la RD 6021 pour faciliter une lecture transversale du territoire. Le réseau viaire donne à lire le paysage alentour. Les

aménagements projetés ont aussi pour rôle de sécuriser la RD : le rond-point fait partie de ces dispositifs de réduction de vitesse car la pente incite à l'accélération ;

- Il s'agit de créer un cadre végétal qui va prolonger les motifs existants et accentuer les lignes de force du paysage en tenant compte chaque fois des éléments qui délimitent les parcelles ;
- La création de plateformes minimisera l'impact des bâtiments ;
- En aval : requalification de l'entrée de ville avec plantations d'alignements et aménagement des accotements ;
- Création d'un giratoire : aménagement qualitatif d'accompagnement de ce dispositif routier ;
- Plantations, création de murs de soutènement en pierre et retenue d'eau au pied, continuité végétale d'Est en Ouest qui conforte la liaison entre la Petite Borie et Cré@vallée 1 ;
- Requalification aux abords du rond-point du Cerf, délaissés à replanter le long de la sortie de l'A89.

Les espaces paysagers sont constitués de :

- Boisements et haies existants ;
- Arbres existants ;
- Talwegs enherbés et bassins paysagés ;
- Talus paysagés.

3.3.3.4. [Les principes de la trame viaire](#)

Pour répondre aux enjeux en matière de déplacement, un réseau de desserte hiérarchisé est mis en place :

- Voies principales structurant l'opération ;
- Voies secondaires desservant un ensemble d'îlots ;
- Voies tertiaires existantes ;
- Itinéraires piétons et vélos.

Les déplacements sont ainsi organisés et sécurisés, le repérage dans la zone est facilité. Les voies principales sont issues du carrefour giratoire aménagé dans le cadre de l'opération.

Les largeurs de chaussées sont dimensionnées en fonction de l'usage des voies de ce secteur d'activités économiques soit en général 6,00 mètres de large.

Les trottoirs sont toujours dimensionnés généreusement avec une largeur de 2,00 mètres.

Les espaces plantés le long des voies correspondent souvent au talus.

La végétation existante est conservée le long des voies, notamment le long de la voie romaine.

Communauté d'Agglomération
du Grand Périgueux

Localisation du projet

Eléments de repérage

- Voie ferrée
- Voies principales
- Tissu urbain
- Limites communales
- Périmètre du parc d'activités
- Périmètre de la demande d'adaptation du
PLU en vigueur de la commune de
Coulounieix-Chamiers



0 750 1500 mètres





Plan de composition et d'aménagement (source : Étude d'impact au titre des Articles R 122 et suivants du Code de l'Environnement)
En pointillé rouge : le première du projet faisant l'objet de la DECPRO

4. CONTEXTE ADMINISTRATIF DU PROJET SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE COULOUNIEIX-CHAMERS

4.1. LE DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR S'APPLIQUANT AU TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE COULOUNIEIX-CHAMERS

La commune de Coulounieix-Chamiers est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal du 27 juin 2007.

Ce document a ensuite fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 31 janvier 2012.

La commune de Coulounieix-Chamiers fait partie du périmètre de Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la vallée de l'Isle en Périgord défini par arrêté préfectoral du 25 mars 2015. A ce jour, les études n'ont pas débuté.

4.2. LES AUTRES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX DE PLANIFICATION S'APPLIQUANT SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL

Le seul document supra-communal de planification qui concerne le projet est le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Adour-Garonne. Ce document a été adopté par le préfet et s'étend sur la période 2010 / 2015.

4.3. LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE SPÉCIFIQUES AU TERRITOIRE COMMUNAL S'IMPOSANT AU PROJET

Le projet est soumis au risque de mouvements de terrain liés à la présence d'argiles. Un Plan de Prévention du Risque des « Mouvements de Terrains » (PPRmt) a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 23 janvier 2008.

4.4. LES AUTRES CONTRAINTES SPÉCIFIQUES AU TERRITOIRE COMMUNAL S'IMPOSANT AU PROJET

Le projet est intégralement situé dans le sous-périmètre 3 du périmètre de protection rapprochée du captage des Moulineaux localisé Razac-sur-l'Isle (arrêté préfectoral n° 940999 du 06/07/1994).

5. LES ÉVOLUTIONS AUTORISÉES PAR LA DÉCLARATION DE PROJET DANS LE DOCUMENTS D'URBANISME

Les pièces du document d'urbanisme en vigueur de la commune de Coulounieix-Chamiers appelées à connaître une évolution sont les suivantes :

- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- Le règlement graphique (zonage) ;
- Le règlement écrit.

5.1. LES ADAPTATIONS DU PADD POUR LES BESOINS DU PROJET

Certains éléments de l'orientation stratégique n°1 « *Affirmer un cadre environnemental et paysager pour le projet global d'évolution de la commune* » et de l'orientation stratégique n°3 « *Renforcer les pôles d'emplois et d'équipements, nécessaires aux équilibres démographiques et économiques* » sont modifiés comme suit pour être rendus compatibles avec le projet :

- Sous-titre 1.1 « *La protection des espaces naturels et ruraux structurants du territoire* »

« *Les espaces ruraux des coteaux et plateaux Sud, dans lesquels la primauté doit être donnée à l'activité agricole et au caractère non bâti. En conséquence, sur ces espaces il s'agit d'enrayer ou de limiter les phénomènes de mitage et de contenir l'étalement urbain **en permettant toutefois l'extension du parc d'activités économiques de Cré@vallée sur le secteur de la Petite Borie*** ».

- Sous-titre 3.1 « *Intégrer la future ZAE du Pont du Cerf* »

« *Elle pourra ainsi s'étendre à terme sur près de **80** ha, et associera prioritairement activités du secteur tertiaire et équipements de niveau d'agglomération ou départemental* ».

Il est aussi signalé que les cartographies relatives aux orientations stratégiques n°1, 2 et 3 sont adaptées afin qu'elles prennent pleinement en compte ou qu'elles n'empêchent pas la mise en œuvre du projet d'extension du parc d'activités économiques de Cré@vallée sur le secteur de la Petite Borie.

5.2. LES ADAPTATIONS DES OAP POUR LES BESOINS DU PROJET

Le volet rédactionnel des orientations particulières d'aménagement sera complété comme suit :

« *Classé en AUy1 : Zone du Pont du Cerf aux Gareiloux, qui constitue le lieu d'implantation et de développement du projet Cré@vallée Nord* »

« ***Classé en AUy1a : Secteur de la Petite Borie, qui constitue le lieu de développement du projet Cré@vallée Nord*** »

Enfin, une orientation particulière d'aménagement doit être établie pour le secteur de la Petite Borie.

5.3. LES ADAPTATIONS DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE POUR LES BESOINS DU PROJET

Un nouveau secteur AUy1a est créé en lieu et place d'une partie des zones A et N pour les besoins du projet d'extension du parc d'activités économiques de Cré@vallée sur le secteur de la Petite Borie. Sa superficie est de 19,01ha.

5.4. LES ADAPTATIONS DU RÈGLEMENT ÉCRIT POUR LES BESOINS DU PROJET

Le projet d'extension du parc d'activités économiques de Cré@vallée sur le secteur de la Petite Borie implique les adaptations des articles suivants du règlement d'urbanisme de la zone AUy1 du PLU de la commune de COULOUNIEUX-CHAMIER :

- *La création d'un secteur AUy1a au sein de la zone AUy1 afin d'adapter le règlement écrit uniquement aux besoins spécifiques du projet ;*
- *Le chapeau du règlement écrit de la zone en précisant les caractéristiques ;*
- *L'article 2 (« Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ») ;*
- *L'article 6 (« Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ») ;*
- *L'article 10 (« Hauteur maximale des constructions ») ;*
- *L'article 11 (« Aspects extérieurs des constructions »).*